

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
Contro
[REDACTED] **E** [REDACTED]

N. Rep.Gen.. **118/2024**

ELABORATO PERITALE

Lotto UNICO

Giudice Delegato [REDACTED]

Custode Giudiziario: [REDACTED]

SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE LOTTO UNICO.....	3
LOTTO UNICO	3
TITOLARITÀ	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI dalle risultanze dei registri immobiliari.....	4
DATI CATASTALI	5
CARATTERISTICHE DESCRIPTTIVE DELL'IMMOBILE	5
STATO DI OCCUPAZIONE	6
PROVENIENZE VENTENNALI	6
PRECISAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	7
REGOLARITA' URBANISTICA	8
CONFORMITÀ CATASTALE.....	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	9
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	9
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	10
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	10

INCARICO

Con verbale di nomina del 30/04/2025, il sottoscritto Arch. [REDACTED], con studio in via Grazia Vecchia 10 - 91025 - Marsala (TP), email [REDACTED]@gmail.com, PEC [REDACTED]@archiworldpec.it, veniva nominato dal G.E. [REDACTED], Perito Estimatore nella Esecuzione Immobiliare n. 118/2024 promossa da [REDACTED]

PREMESSA

I beni oggetto della procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

CATASTO FABBRICATI.

- **Lotto 1** - Fabbricato cat. A/2 ubicato in Mazara del Vallo (TP) – Viale [REDACTED] (Coord. Geografiche: 37° 38'53" N - 12°36'10" E);

Le operazioni peritali presso gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare sono state eseguite in data **16/05/2025** con la presenza [REDACTED].

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Lotto unico - Trattasi della proprietà di una casa per civile abitazione di piano primo sita nel territorio di Mazara del Vallo, [REDACTED], composta da salone-soggiorno, cucina, tre camere da letto, corridoio, bagno con doccia, ripostiglio, e due balconi.

Il suddetto immobile (**Allegato 8 - foto 1/26**), fa parte di un fabbricato del tipo economico e popolare realizzato dallo Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Trapani prima del 02-09-1967. Il fabbricato è inserito all'interno di un complesso di edilizia economica e popolare realizzato ai sensi della Legge 09-8-1954 n. 640, dotato di viabilità e opere urbanizzazione, nei pressi della via Castelvetrano. Compete all'appartamento la comproprietà della scala di accesso ai vari piani, con due rampe di scale e relativi pianerottoli per interpiano oltre ad un androne di ingresso.

La struttura portante è del tipo mista, con muratura di conci di tufo e pilastri in cls di c.a., rifiniture del tipo civile. Gli impianti idrico, di scarico ed elettrico sono sottotraccia mentre è assente impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO – Fabbricato di piano primo, facente parte di un fabbricato di piano rialzato 1° 2° e 3° con due appartamenti a piano per un totale di 8 unità destinate a civile abitazione. L'intero fabbricato è identificato al N.C.E.U. al **Foglio di mappa 196 particella 1034**.

L'immobile in oggetto è identificato al **subalterno 3 categoria A/3 classe 3 consistenza 6,5 vani rendita € 258,49**

TITOLARITÀ

L'immobile, dalle risultanze catastali, si appartiene ai seguenti intestatari:

- [REDACTED] nato a Mazara del Vallo il [REDACTED] per la proprietà di 1/2.
- [REDACTED] nata a Mazara del Vallo il [REDACTED] per la proprietà di 1/2.

CONFINI

L'immobile posto al primo piano confina ad Est con viale Svizzera a Sud e a Ovest con area libera di pertinenza dell'intero fabbricato, e a Nord con la scala condominiale, e dalle risultanze delle visura catastali è sottostante alla unità di proprietà di [REDACTED] (Sub 5) e soprastante alla unità di proprietà del Comune di Mazara del Vallo (Sub 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Fabbricato	70.95 Mq.	91 Mq.	1,00	91 Mq.
Balcone-veranda	10.50 Mq.	10.50 Mq.	0.40	4.20 Mq.
Totale superficie convenzionale:				95.20 Mq.
Superficie convenzionale complessiva:				95.20 Mq.

CRONOSTORIA DATI CATASTALI dalle risultanze dei registri immobiliari

Dal 23/10/1985 al 7/3/2008	[REDACTED] per 1/1 in comunione Con la moglie [REDACTED]	Catasto Fabbri Fg. 196 Part. 1034 sub 3
Dal 07/03/2008 ad oggi come da corretta titolarità	[REDACTED] per 1/2. [REDACTED] per 1/2	Catasto Fabbri Fg. 196, Part. 1034 sub 3

La cronistoria dei dati catastali indicati in visura non risulta corretta, in quanto nella nota di trascrizione dell'atto Rep 4574 del 23-10-1985, con cui il Sig. [REDACTED] acquista il detto immobile, si evince che l'acquisto è fatto in comunione dei beni, quindi il catasto avrebbe dovuto riportare la cointestazione della proprietà al 50% tra i due coniugi.

Inoltre mancano due passaggi intermedi tra la proprietà di [REDACTED] e gli attuali proprietari, visto che l'atto di vendita Rogato il 07-03-2008 del notaio [REDACTED] Rep.4936, vede presente come venditore la Sig.ra [REDACTED], nata a Balestrate il 11-09-1952, figlia del succitato [REDACTED] e della di lui moglie [REDACTED].

Tutto questo è chiarito nell'atto di vendita del Notaio [REDACTED] del 07/03/2008 Rep. 4936 (Allegato 6), dove il notaio cita le **successioni di [REDACTED]** (Succ.ne Registrata a Palermo il 13-02-2008 al n°25 Vol. 364) e di [REDACTED] (Succ.ne Registrata a Palermo il 13-02-2008 al n°26 Vol. 364)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Mazara del Vallo										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
	196	1034	3		A/3	3^	6.5 Vani	/	€ 258,49	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE

Appartamento di piano primo Int/4, facente parte di un fabbricato multipiano (quattro elevazioni fuori terra) del tipo residenziale economico e popolare realizzato dallo Istituto autonomo case popolari di Trapani (**Allegato 8 Foto 1a-b-c**).

L'alloggio è composto da un salone-soggiorno, cucina, tre camere da letto, corridoio, bagno con doccia, ripostiglio, e due balconi uno prospiciente il viale Svizzera ed uno, chiuso con vetrata prospiciente area condominiale. La porta di ingresso dal pianerottolo comune della scala immette direttamente sul soggiorno salone collegato direttamente alla cucina ed al corridoio su cui si aprono le tre camere da letto ed il bagno. Dal salone attraverso una porta finestra a due ante si va sul balcone prospiciente il viale Svizzera, mentre dalla cucina si accede al balcone posteriore con chiusura vetrata in alluminio, e da questo balcone si accede ad un locale lavanderia-riposto (**Foto 8-12**).

All'interno l'immobile si presenta in buone condizioni, con rifiniture del tipo civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci colorati alle pareti, impianto idrico elettrico e di scarico sotto traccia in buone condizioni, porte interne in legno tamburato in buone condizioni, infissi esterni in legno e vetro singolo, avvolgibili in pvc e cassonetto in legno risalente al periodo di costruzione all'incirca 1961. Esternamente gli intonaci sono colorati del tipo "Li Vigni" in mediocri condizioni bisognevole di opere di manutenzione straordinaria e la copertura è del tipo piana con accesso dal vano scala mediante botola. L'immobile non è costituito in condominio e le eventuali spese sono gestite dai proprietari.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dei signori [REDACTED] (proprietario PER 1/2) e [REDACTED] (proprietaria per 1/2).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/2008 ad oggi	<p>[REDACTED]</p> <p>½ piena proprietà</p> <p>[REDACTED]</p> <p>½ piena proprietà</p>	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	07/03/2008	4936	1980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Marsala	10/03/2008	1359	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	12/03/2008	4949	/
		Verbale pubblicazione testamento In morte di [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] e deceduta il 04/02/2001			
Dal 04/02/2001 al 07/03/2008	<p>[REDACTED]</p> <p>1/1 Piena proprietà</p> <p>[REDACTED]</p>	Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio [REDACTED]	29/01/2008	49292	13311
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Palermo	04/02/2008	1159	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	07/02/2008	2483	/
		Verbale pubblicazione testamento In morte di [REDACTED] nato a Balestrate il [REDACTED] e deceduto il 13/11/2000			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
Dal 13/11/2000 al 04/02/2001	<p>[REDACTED]</p> <p>1/2 Piena proprietà</p> <p>[REDACTED]</p> <p>1/2 Piena proprietà</p>	Notaio [REDACTED]	29/01/2008	49291	13310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.

		Palermo	04/02/2008	1158	/
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.	
	Trapani	18/02/2008	3285	/	
Atto notarile pubblico di compravendita					
Dal 01/03/1982 al 13/11/2000	Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.	
	Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED]	01/03/1982	815	/	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.	
	/	/	/	/	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.	
	Trapani	26/04/1986	7734	/	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nella nota di trascrizione dell'atto Rep 4574 con cui il Sig. [REDACTED] acquista il detto immobile, si evince che l'acquisto è fatto in comunione dei beni, quindi il bene doveva riportare la cointestazione della proprietà al 50% tra i due coniugi.

Inoltre mancano due passaggi intermedi tra la proprietà di [REDACTED] e gli attuali proprietari, visto che l'atto di vendita Rogato il 07-03-2008 del notaio [REDACTED] Rep.4936, vede presente come venditore la Sig.ra [REDACTED], nata a Balestrate il 11-09-1952, figlia del succitato [REDACTED] e della di lui moglie [REDACTED].

Sarà quindi necessario riportare i due passaggi mancanti eseguendo due volture presso l'agenzia del Territorio di Trapani.

L'importo necessario per la variazione sarà di € 800,00

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale notarile allegata al fascicolo d'ufficio, **il notaio ha accertato che tale immobile fino al 17/09/2024**, è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, **ad eccezione delle seguenti formalità:**

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria n.1028 del 12-03-2008: a favore** [REDACTED] con sede in Milano, contro: [REDACTED] nato a Mazara del Vallo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Mazara del Vallo ; per € 97.500,00 di cui € 65.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Pubblico Ufficiale: Atto notarile pubblico a rogito Notaio [REDACTED], in data 07/03/2008 Rep. 4937/1981.

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento immobiliare** n° 16195 R. P. del 16/09/2024 a favore: [REDACTED] sede Conegliano C.F. 05028250263 - Milano Contro: [REDACTED] nato a Mazara del Vallo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Mazara del Vallo, Pubblico Ufficiale: Utep Tribunale di Marsala, in data 17/07/2024 rep. 1487/2024.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente nel 1961 ma sicuramente antecedentemente al 1 settembre 1967 con totale spesa a carico dello Stato su area destinata ad edilizia economica e popolare.

All'interno dell'atto del 23-10-1985 (**Allegato 7**) è presente una piantina del piano primo da cui si evince la composizione dell'appartamento a questa data, mentre nell'atto successivo (**Allegato 6**) non è allegata alcuna piantina.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani si è accertata la mancanza in banca dati della planimetria catastale, per cui il sottoscritto CTU ha effettuato l'accesso agli atti ed ha richiesto copia del modello Mod. 5 sia del sub 3 che del sub 1, visto che l'accertamento della consistenza delle unità immobiliari effettuate dal catasto è riportato sul mod. 5 del sub1 e vale per tutti gli appartamenti posti superiormente in corrispondenza del sub 1 (unità di piano rialzato).

Dalla comparazione dell'accertamento del catasto riportato sul mod. 5 e dal rilievo effettuato dal sottoscritto si evincono le seguenti differenze: internamente alla abitazione sono stati eliminati alcuni tratti di murature non portanti (tramezzi) che hanno reso più funzionale la disposizione dell'appartamento, la chiusura del balcone posteriore con una struttura precaria alluminio e vetro e la trasformazione della veranda interna in lavanderia e ripostiglio.

Per tali interventi si è provveduto a recarsi presso l'ufficio tecnico del comune di Mazara del Vallo per visionare eventuali sanatorie o provvedimenti edilizi intestati agli attuali proprietari o ai precedenti, ma la ricerca ha avuto esito negativo.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica, sarà necessaria la presentazione di una Cila in sanatoria per le modifiche interne e il ripristino del balcone e della veranda interna allo stato originario, considerato che attualmente tale superficie ha un uso diverso da quello di una superficie non residenziale.

Sarà necessario lo smonto della chiusura del balcone, la demolizione di un tramezzo che delimita l'attuale vano lavanderia-riposto e l'eliminazione degli impianti vari.

Ai fini del ripristino dello stato legale dell'immobile le spese da sostenere saranno le seguenti: presentazione Cila in sanatoria 1.500,00 € tra spese tecniche e diritti istruttoria pratica, Versamento sanzione € 1.000,00, variazione catastale per planimetria mancante e modifiche interne € 1.500,00 compreso spese ed oneri tecnici, opere di demolizione e ripristino € 2.000,00.

L'importo totale sarà posto a carico dell'acquirente e quindi detratto dal valore della stima.

CONFORMITÀ CATASTALE

In base ai titoli e per come accertato dal sottoscritto, la intestazione Catastale non risulta corretta a causa di due passaggi mancanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale c.a., condizioni buone.

Travi: materiale c.a., condizioni buone.

Solai: tipologia latero-cemento, condizioni buone.

Infissi esterni: tipologia doppia anta a battente, materiale legno, protezione persiane, materiale legno, condizioni buone.

Infissi interni: tipologia a battente, materiale legno massello, condizioni buone.

Portone d'ingresso: tipologia anta doppia a battente, materiale legno, condizioni buone.

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, tensione 220 V, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

Impianto idrico: tipologia sottotraccia, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e considerate le quotazioni immobiliari delle Tabelle OMI del secondo semestre 2024 nella zona OMI E2, si è assunto come valore medio al Mq. per la superficie linda del fabbricato l'importo di € 550, che moltiplicato per la superficie da un valore totale di **€ 52.360,00**.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dal seguente bene:

Bene unico – Intera proprietà dell'Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ditta in Mazara del Vallo nel [REDACTED], posta al piano primo Int. 4 facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra in muratura portante identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa 196 p.la 1034 sub 3 categoria A/3 classe 3^a consistenza 6,5 vani rendita € 258,49.

Identificativo corpo	Superficie linda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in Vendita 100%	Totale
Intera proprietà appartamento ad uso abitativo di edilizia economica e popolare posto al 1° piano di un fabbricato a 4 elevazioni f. t. sito in Mazara del Vallo nel [REDACTED]	95.20 mq	550,00 €/mq	€ 52.360,00	100,00%	€ 52.360,00
Valore di stima:					€ 52.360,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	- € 7.854,00
Arrotondamento: Incremento monetario	+ € 294,00
Spese tecniche e spese per volture vecchi proprietari:	- € 800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 6.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

Valore finale di stima € 38.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala 10-06-2025

Il C.T.U.

[Redacted]